

**Loft mit guter Raumaufteilung und hochwertiger
Ausstattung in der einzigartigen Brotfabrik Wien!**



Objektnummer: 3863

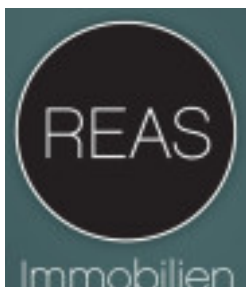
Eine Immobilie von REAS Realitäten Asmus GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Nutzfläche:	408,78 m²
Bürofläche:	408,78 m²
Zimmer:	7
WC:	3
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 74,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,06
Kaltmiete (netto)	4.087,80 €
Kaltmiete	4.649,85 €
Miete / m²	10,00 €
Betriebskosten:	562,05 €
USt.:	929,97 €
Provisionsangabe:	

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

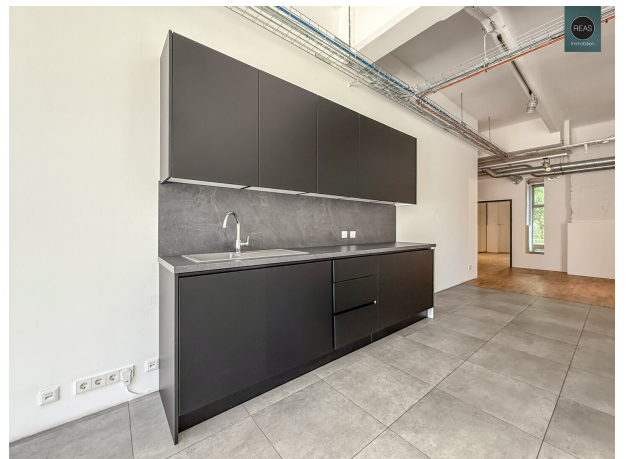
Ihr Ansprechpartner

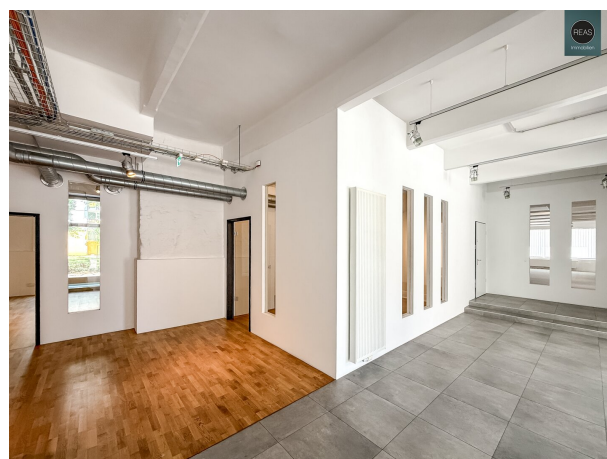


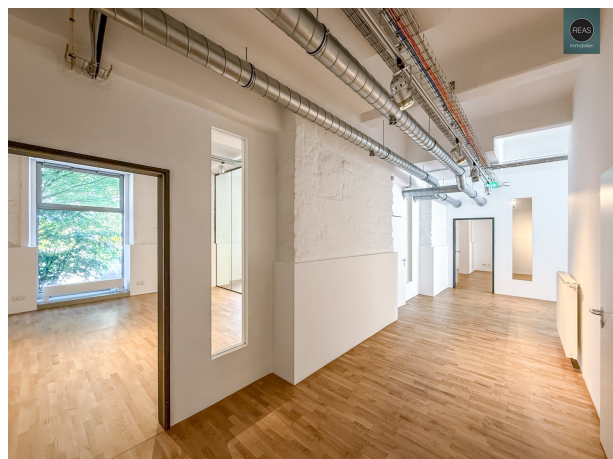
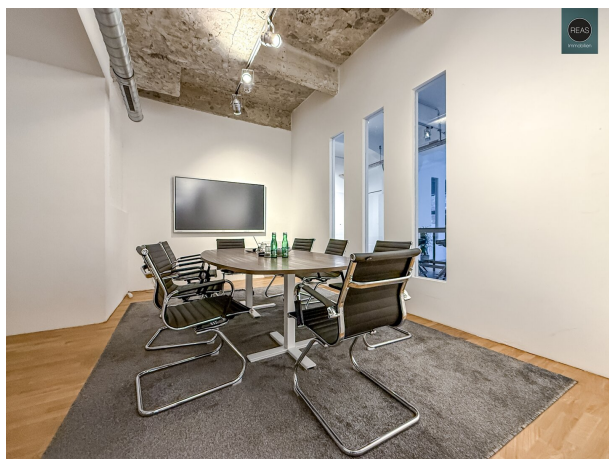
REAS Immobilien

REAS Realitäten Asmus GmbH
Maxingstraße 12
1130 Wien



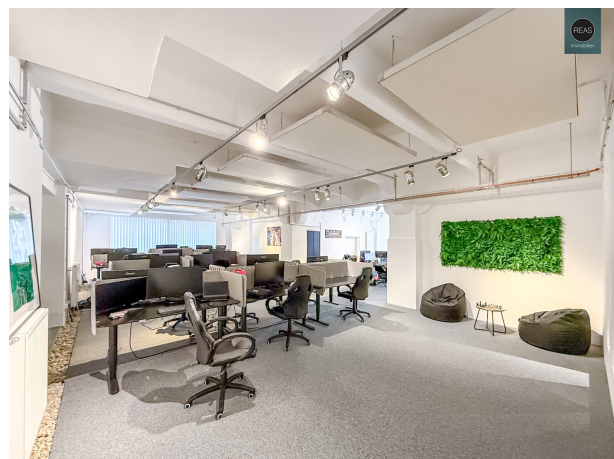


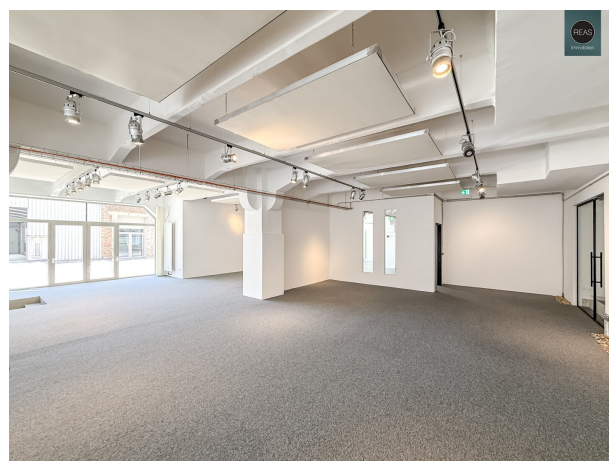




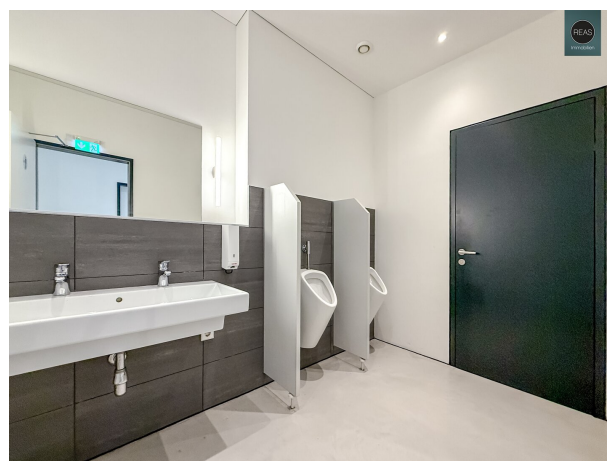






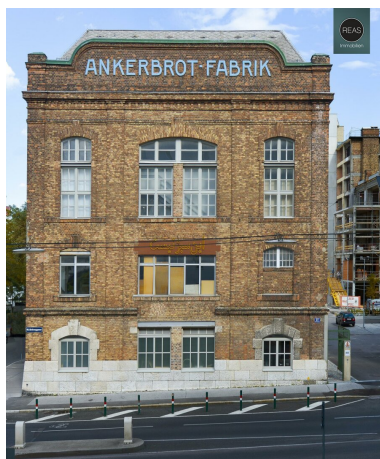












Planskizze
Dieser Plan dient lediglich der Orientierung
und ist nicht verbindlich!

Objektbeschreibung

In einem hochwertig und komplett sanierten historischen Fabriksgebäude der ehemaligen Ankerbrotfabrik gelangt ein multifunktionales und äußerst großzügiges Loft zur Vermietung!

In der Brotfabrik Wien wurde den sogenannten „creative industries“ ein ganzer Loft-Stadtteil zur Verfügung gestellt. Es gibt Ateliers, Galerien, Büros, Gastronomie und Veranstaltungsräume. Zu den Eigentümern und Mietern zählen zahlreiche namhafte Agenturen, Künstler, Galerien, Privatschulen und Büros im Kreativbereich.

Das Loft bieten vielseitige Verwendungsmöglichkeiten. Unter anderem können die Räumlichkeiten als repräsentativer Firmensitz mit modernen Loft - Büroflächen, Veranstaltungsräume, Atelier- und Ausstellungsräume, Galerie und Kunstraum, Showroom, Foto- Musik- oder Filmstudios, Tanzschule etc. verwendet werden. Erreichbar ist das Loft über mehrere Zugänge (Hof & Stiegenhaus).

Die auf den Fotos teilweise abgebildeten Möbel und Gegenstände sind nicht mehr vorhanden und dienen nur der Veranschaulichung. Die teilweise installierten Teppichböden können auch entfernt werden. Darunter befinden sich teilweise Steinböden. (Noch zu besprechen)

Raumaufteilung:

- 2 Räume/Großräume (1x mit hochwertiger Einbauküche)
- 4 Räume teilweise mit Glaswänden
- 1 Vorraum (WC's getrennt begehbar)
- 1 Technikraum/Abstellraum samt IT Schrank etc.
- 1 Abstellraum
- 1 WC Herren mit Vorraum samt Doppelwaschbecken und 2 Pissoirs sowie 1 getrenntes WC
- 1 WC Damen mit Vorraum samt Waschbecken sowie 2 getrennte WC's

- PKW Stellplätze oder Garagen nach Verfügbarkeit. Die Konditionen hierfür sind noch zu besprechen.

Das Loft verfügt über einen gehobenen Standard inkl. hochwertiger Beleuchtung, Akustikpaneele, große Alu-Thermo-Fenster, hohe Raumhöhen von teilweise ca. 3,75m, IT Verkabelung, teilweise Glaswände, hochwertige Einbauküche, teilweise Beschattungen, uvm.

Miete

Miete Netto € 10,-/m2 zzgl. BK zzgl. 20% Ust / Monat

Miete Netto € 4.087,80 zzgl. BK Netto € 562,05 = Netto Gesamt € 4.649,85 zzgl. 20% Ust. € 929,97 = Brutto Gesamt € 5.579,82 / Monat

Betriebskosten exkl. Heizung/Wasser/Strom/Internet/TV

Betriebskosten-Heizung derzeit Netto € 310,79 zzgl. 20% Ust € 62,16 = Brutto € 372,94 / Monat

Betriebskosten-Kaltwasser derzeit Netto € 39,94 zzgl. 20% Ust € 7,99 = Brutto € 47,92 / Monat

Nahversorgung

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs in der näheren Umgebung. Diverse Gastronomien direkt in der Brotfabrik Wien.

Öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Umgebung

Straßenbahn: 6 & D, ca. 5 Min. zu Fuss

U-Bahn: U1 Reumannplatz - ca. 10 Min. zu Fuss oder 2 Stationen mit der Straßenbahn 6, U3 Enkplatz - 3 Stationen mit der Straßenbahn 6

Hauptbahnhof Wien: 3 Stationen mit der Straßenbahn D

Befristungsdauer: Dauer noch zu verhandeln. Langfristige Mieter erwünscht. Kein Eigenbedarf.

Für Fragen und Besichtigungen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung!

Wir ersuchen Sie, bereits in Ihrer Anfrage Ihre vollständigen Kontaktdaten (Adresse, Mail, Telefon) anzugeben, damit wir Ihre Anfrage rascher bearbeiten können. Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber sind wir verpflichtet, vor Bekanntgabe der Adresse diese Daten aufzunehmen und ersuchen um Ihr Verständnis.

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Vertragsabschluss eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Provisionssätzen entspricht. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de) - <https://reas-realitaeten-asmus.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap